

INNOVANT – DURABLE - COMPETENT

26e ÉMISSION SWISS DEVELOPMENT RESIDENTIAL

Seraina Investment Foundation

Ingo Bofinger, Directeur général

Août 2025



 seraina invest

RÉSUMÉ



Un passé couronné de succès

- 25e émission printemps 2025 entièrement souscrite
- Capital investi dans deux nouveaux projets à Zurich et Zollikon



Diversification du portefeuille

- Volume cible de l'émission: 80 à 140 millions de CHF
- Pipeline de nouveaux projets assuré pour un début des travaux en 2028+
- Investissement dans de nouveaux projets et sites pour diversifier davantage le portefeuille



Chiffres clés Objectifs financiers

- Rendement cible: > 5,5% par an
- Rendement depuis le lancement jusqu'à l'exercice 2024: 6,75% par an
- Rendement sur 1 an glissant: 5,64% au 30 juin 2025



Durabilité

- Perspectives après achèvement sur la base de Wüest Partner, REIDA CO2 Benchmark:
 - Scope 1-3 : équivalents CO₂: 2,96 kg/CO₂ eq./m²² E EBF par an
 - Taux de couverture selon AMAS: 100%

PROFIL D'INVESTISSEMENT SWISS DEVELOPMENT RESIDENTIAL



SWISS DEVELOPMENT RESIDENTIAL (SDR)

Core + / Value ajoutées

Développement
résidentiel en Suisse

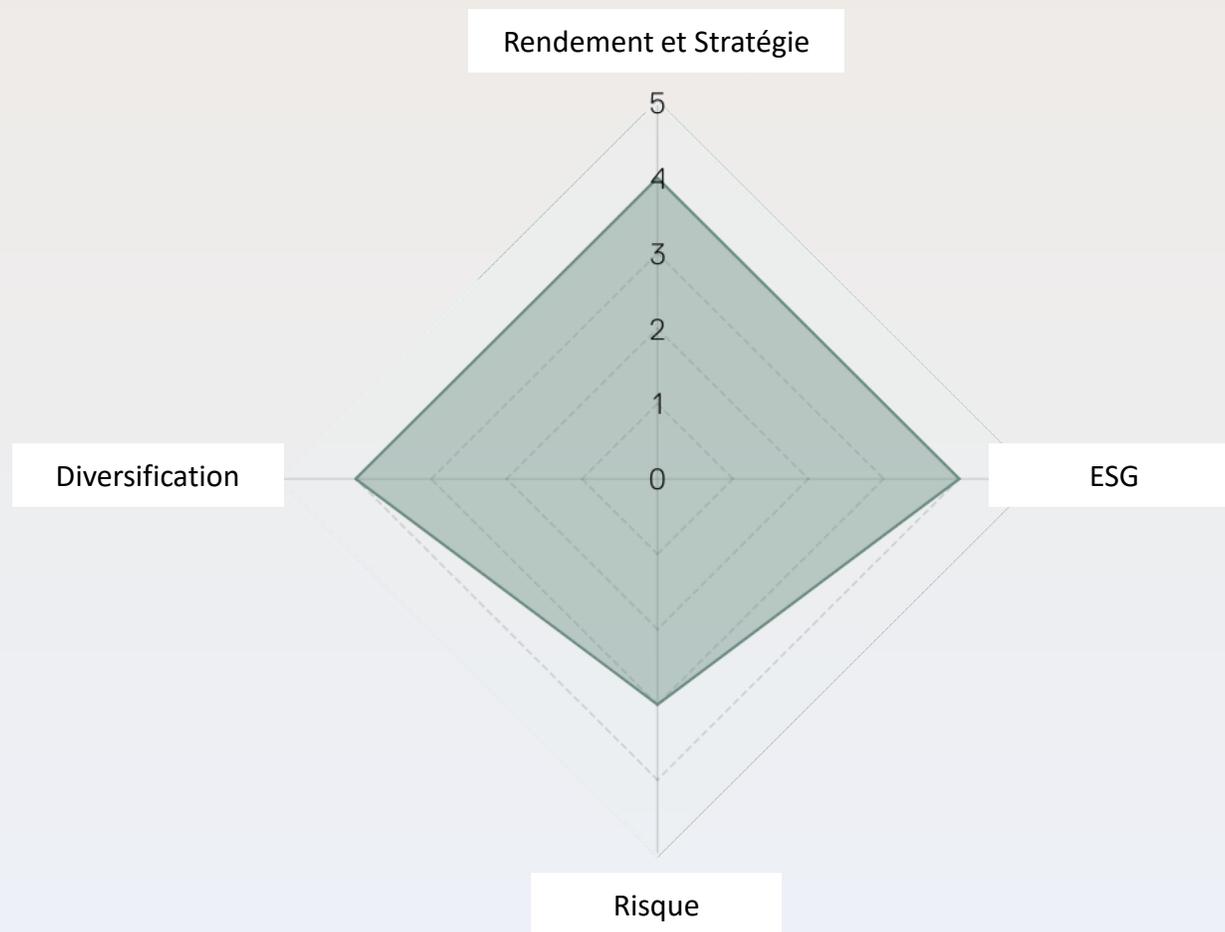
> **5.5%** par an

Investment Case

Complément au portefeuille « classique » existant, axé sur le développement et la construction

Impact du portfolio

- ✓ Augmentation résilience du portfolio
- ✓ Augmentation de la valeur
- ✓ Une large diversification
- ✓ Transformation des énergies fossiles



EXPERIENCE



Actifs sous gestion

1,6 milliard

Rendement annualisé

(depuis la création jusqu'au 31/12/2024)

6,75%

Capitaux empruntés /LTV

(au 30 juin 2025)

22,7%

TER GAV (1. Semestre 2025)

0,32%

TER NAV (1. Semestre 2025)

0,43%

Investisseurs
institutionnels

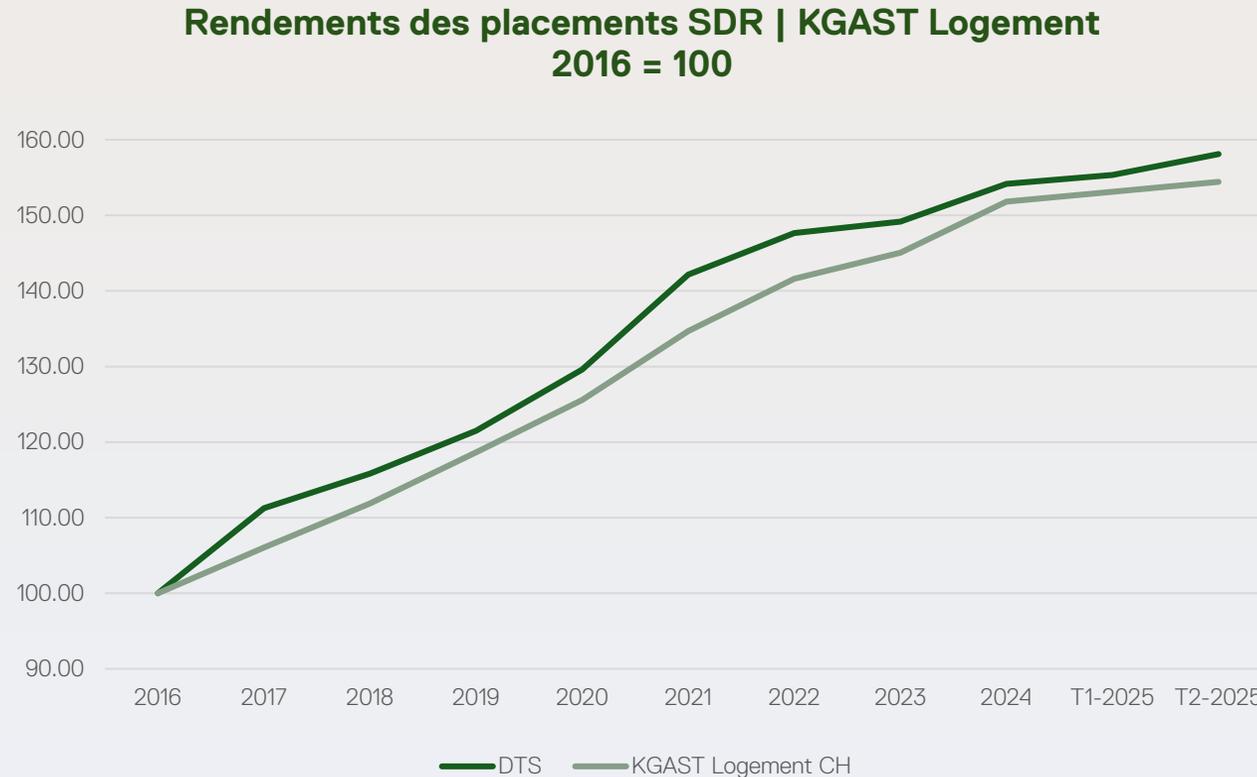
> 80

Réévaluations

> 40 millions de CHF en 2023/24

PERFORMANCE SDR - HISTORIQUE

Depuis le lancement: rendement annualisé de 6,75% (jusqu'à la fin de l'exercice 2024)



- **Historique :**

Depuis sa création, SDR affiche une surperformance constante par rapport à l'indice de référence.

- Performance annualisée sur 5 ans :

SDR	KGAST Logement	KGAST Immo Index
5,37%	5,05%	4,29%

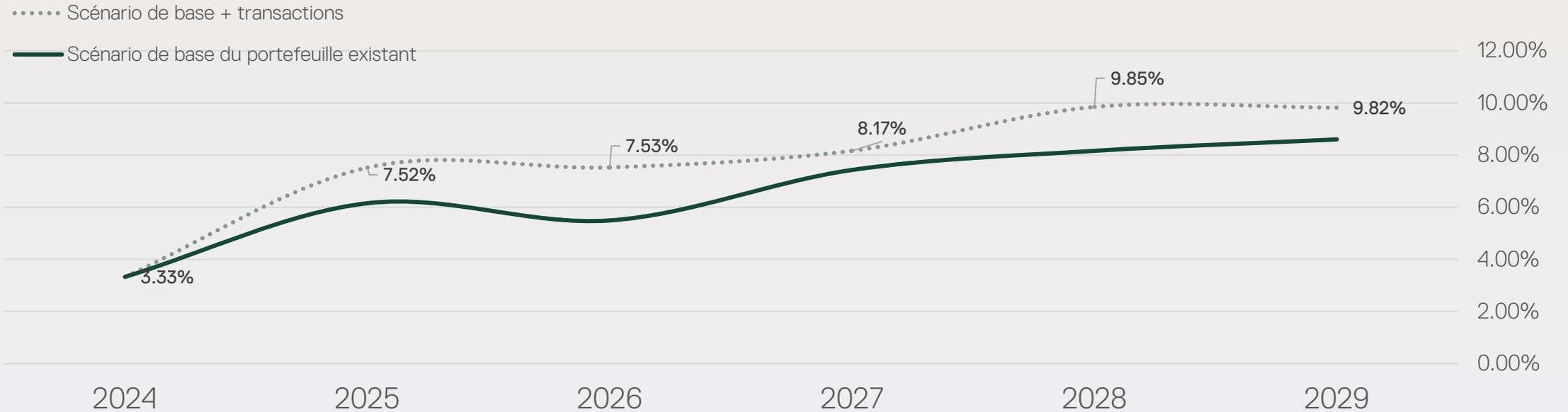
- Performance au premier semestre 2025 :

SDR	KGAST Logement	KGAST Immo Index
2,57%	1,71%	1,98%

PERFORMANCE SDR - PERSPECTIVES

Performance semestrielle de 2,57% (KGAST Logement: 1,71%) en bonne voie pour des rendements élevés dans les années à venir

Prévisions SDR*



*Les performances passées ou prévisionnelles ne permettent pas de tirer des conclusions fiables sur les performances futures.

- De nombreux rendements et projets STOWE dans la soumission TU en 2025 avec un début des travaux prévu en 25/26
 - La priorité est de garantir les coûts de construction et une commercialisation efficace afin de pouvoir réaliser efficacement la plus-value
- Avec la réalisation d'étapes importantes (notamment l'entrée en vigueur des permis de construire) et le démarrage des travaux, des variations de valeur plus constantes sont attendues

ÉTAPES CLÉS SDR – COMME BASE POUR LES PERFORMANCES FUTURES

Atteindre les étapes importantes dans les projets avec des permis de construire légalement valables, ainsi que la sécurité des coûts résultant des soumissions TU et de la réduction des provisions.

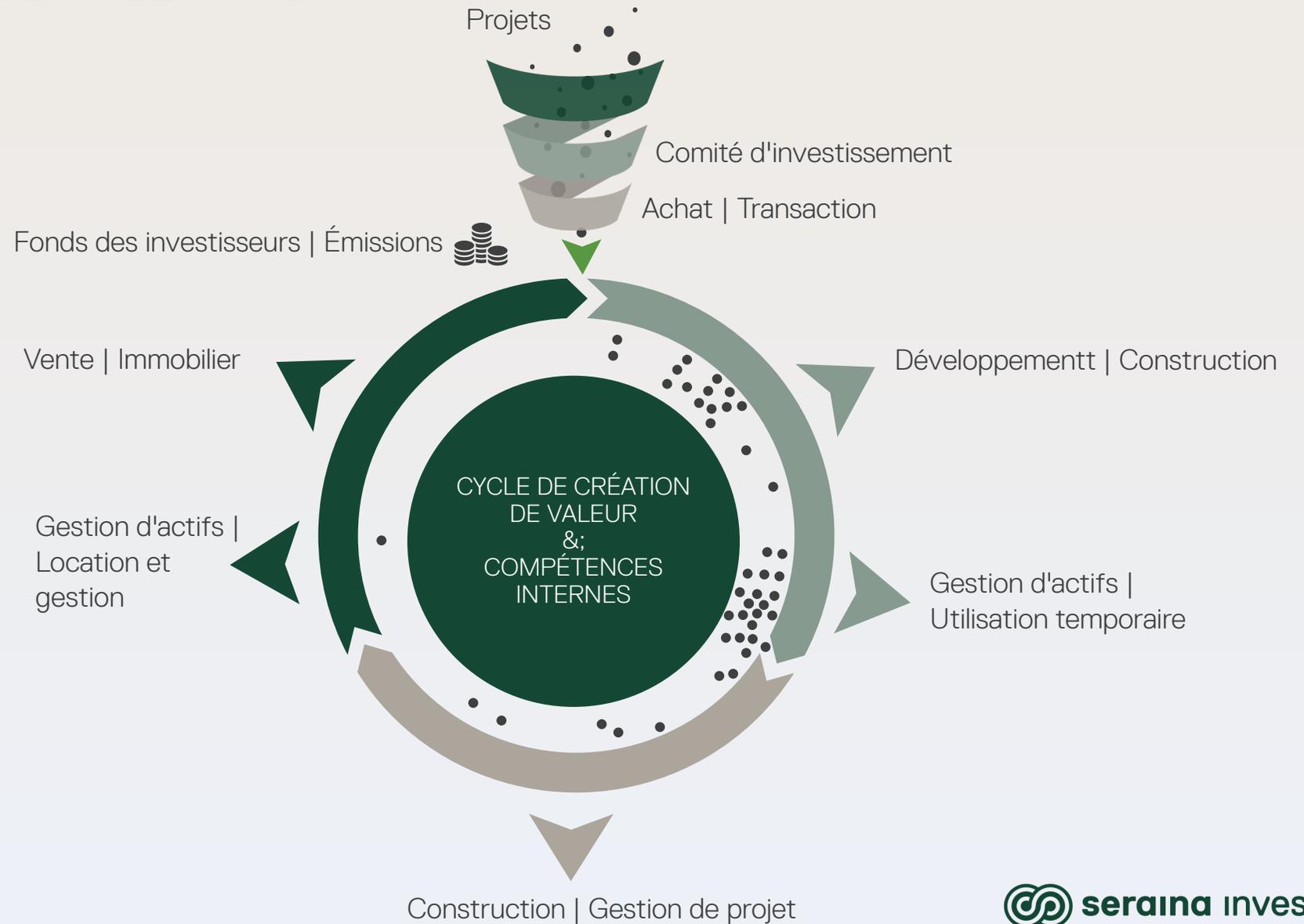
Placement	Nom du Project	Status / Type	2025				2026					
			Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4		
SDR	St. Léger - En Porteau	Développement										RGP
SDR	Buchrain - Haslirain H	Développement	BBW	RBW								
SDR	Solothurn - Hofmatt Süd	Développement			EBG		BBW RGP RBW	TUWV	BAS			
SDR	Adliswil - Hilti	Développement										
SDR	Vitznau - Sonnhalde	Construction		BAF								
SDR	Genf - Jardin des Nations	Développement						RGP				
SDR	Niederlenz - Böllistrasse	Construction			BAS							BAF
SDR	Gland - Chemin des Pommiers	Développement				EBG	BBW RBW	TUWV	BAS			
SDR	Gland - Chemin des Magnenets	Développement					TUWV	BAS				
SDR	Breitenbach - Isola	Développement										
SDR	Basel - Aeschenplatz	Développement			EGP							RGP
SDR	Genf - Florissant	Développement	RBW									
SDR	Zürich - Hohlstrasse	Développement										
SDR	Oetwil am See - Schachenweid	Développement		TUWV	BAS							
SDR	Zürich - Haldenstrasse	Construction										
SDR	Wollerau - Unter Erlen	Développement										
SDR	Zürich - Limmattalstrasse	Construction										
SDR	Zollikofen - Bärenareal	Développement					BBW RBW	TUWV		BAF		
SDR	Zollikofen - Via Berna	Développement					TUWV	BAS		BAS		
SDR	Ittigen - Hochhaus Papiermühle	Développement			BBW	RBW		TUWV BAS				
SDR	Bolligen - Bolligenstrasse	Développement								RGP BBW	RBW TUWV	
SDR	Ittigen - Talgut Zentrum Ost	Développement			EBG				BBW	RBW		
SDR	Ittigen - Talgut Zentrum West	Développement										
SDR	Zürich - Thurgauerstrasse	Développement										
SDR	Fällanden - Schüepwis	Développement	RBW			TUWV	BAS					
SDR	Uetikon am See - Rundiweg	Développement		BBW		TUWV	RBW BAS					
SDR	Zürich - Loorenstrasse	Développement					RBW	TUWV				BAS
SDR	Zürich - Stettbacherrain	Développement		ACQ	PRD	EBG						BBW
SDR	Zollikon - Rosenweg	Développement						EBG				BBW RBW

Légende :

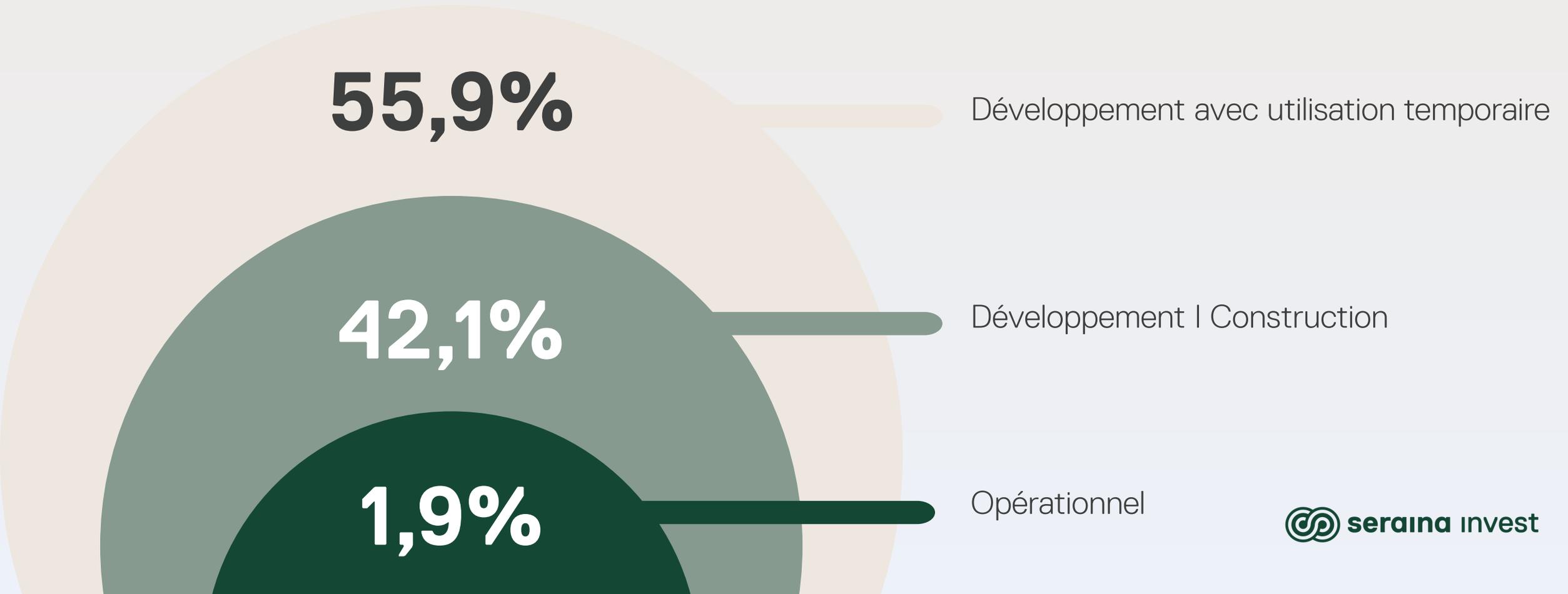
- ACQ Acquisition réussite
- PRD Disponibilité de la définition du produit
- EGP Dépôt du plan d'aménagement
- RGP Entrée en vigueur du plan d'aménagement
- EBG Dépôt de la demande de permis de construire
- BBW Obtention de la décision de construction
- RBW Entrée en vigueur du permis de construire
- TUWV Signature du contrat d'entreprise TU
- BAS Début des travaux
- BAF Achèvement de la construction

Étapes importantes pour l'évaluation

CYCLE DE CRÉATION DE VALEUR SDR



APERÇU DE L'ÉTAT D'AVANCEMENT DU PROJET



CONTEXTE DU MARCHÉ



Taux d'intérêt et attractivité

Depuis la baisse du taux directeur de la BNS à **0,00% en juin 2025**, l'immobilier a encore gagné en attractivité par rapport aux placements à revenu fixe. Pour les investisseurs institutionnels, cela ouvre des perspectives de rendement stables dans un environnement de marché caractérisé par des taux d'intérêt bas.



Coûts de construction

Après des années de hausse significative des prix, le secteur du bâtiment des bâtiments résidentiels. Depuis octobre 2024, la hausse n'est plus que de **+0,6%**, ce qui améliore la prévisibilité des projets et facilite la mise en œuvre des stratégies de développement.



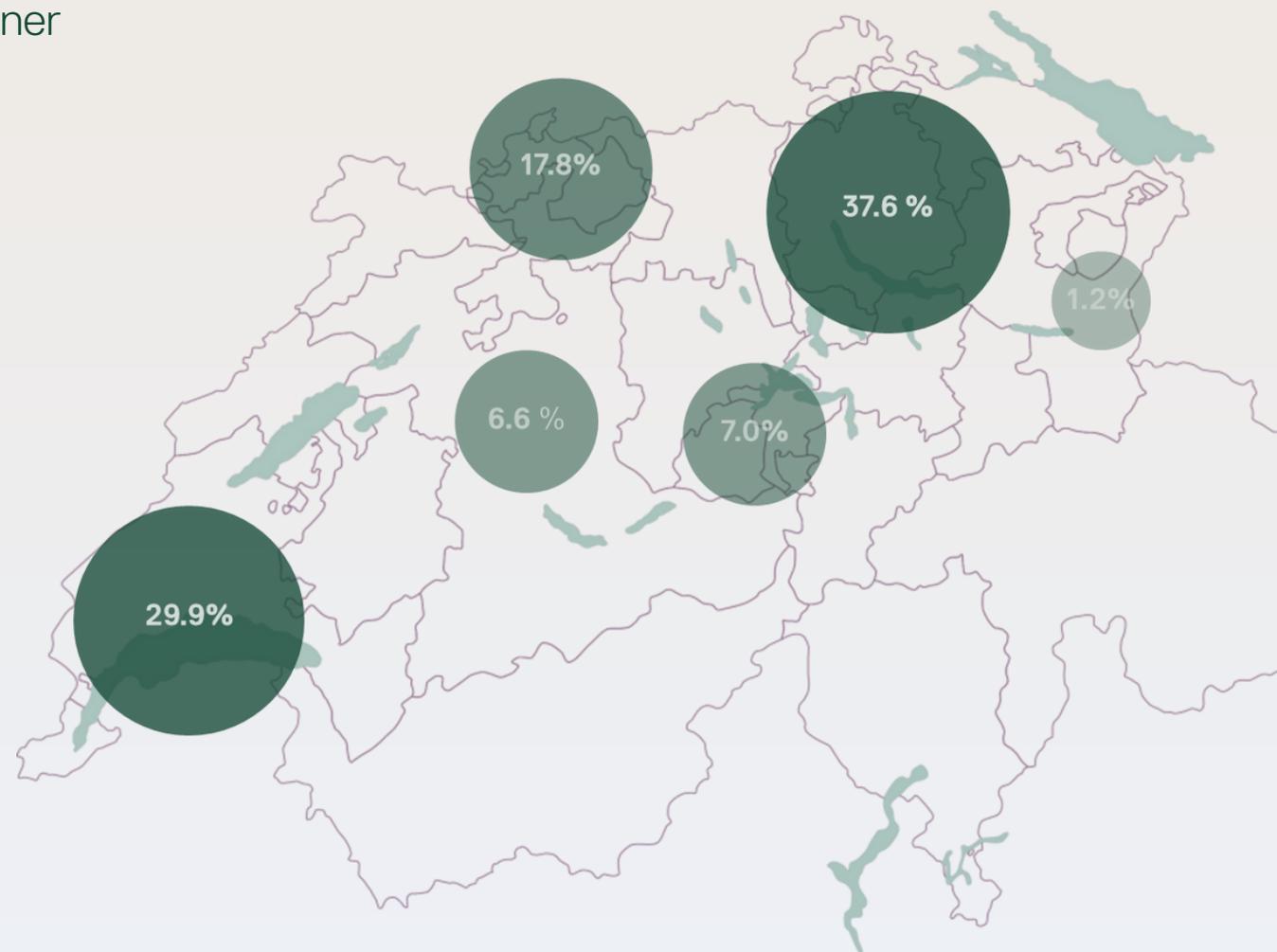
Demande

La demande en **logements à la fois économes en énergie et abordables** reste élevée. Les changements démographiques, les exigences réglementaires et les critères d'investissement axés sur les critères ESG renforcent cette tendance et garantissent des conditions de marché attractives à long terme.

RÉPARTITION RÉGIONALE DU PORTEFEUILLE

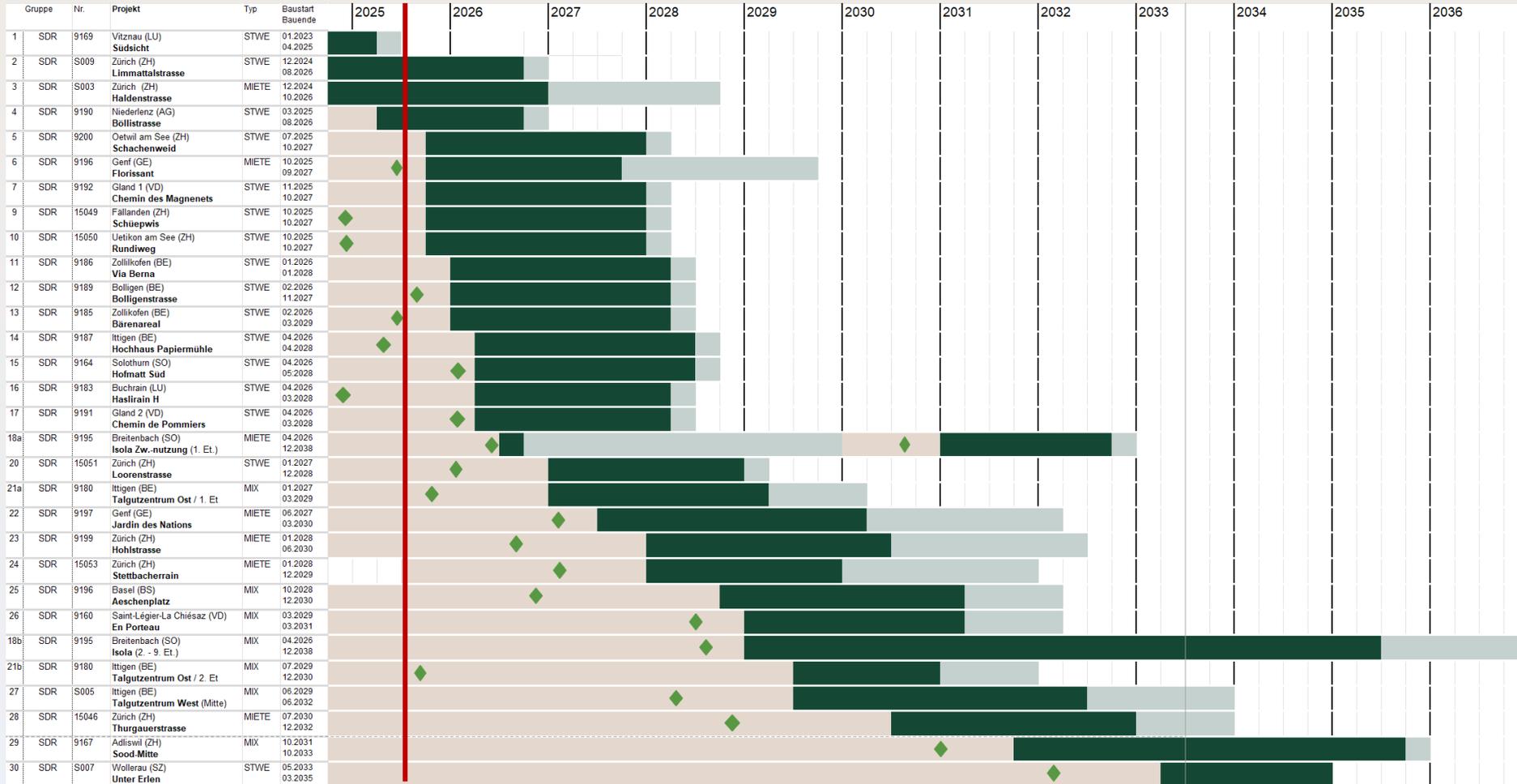
Sur la base des régions de surveillance de Wüest Partner

Suisse romande et région lémanique	29,9%
Zurich	37,6%
Suisse du Nord-Ouest	17,8%
Berne	6,6%
Suisse centrale	7,0%
Suisse orientale	1,2%



SDR – EXTRAIT DE L'APERÇU DU PROJET

Une large diversification des risques sur des projets à différentes phases réduit le profil de risque.



POINTS FORTS DU PORTEFEUILLE

Étapes importantes franchies



Zurich – Loorenstrasse

- Demande de permis de construire : décembre 2024
- Gain de valorisation élevé



Zurich – Thurgauerstrasse

- Utilisation supplémentaire: +3 133 m² HNF
- Coûts de construction optimisés



Bâle – Aeschenplatz

- Augmentation de la part résidentielle > 70%
- Augmentation de la part de logements abordables de 24% à 33%
- Mise à disposition publique du plan du 28 mai au 26 juin 2025

POINTS FORTS DU PORTEFEUILLE

Coup d'envoi de nos projets 2025



Niederlenz – Böllistrasse

- Partenaire de réalisation
GENU Partner AG



Zurich – Haldenstrasse

- Partenaire de réalisation Leuthard
Baumanagement AG



Zurich – Limmattalstrasse

- Partenaire de réalisation
GENU Partner AG

DERNIERS ACHATS DE PROJETS

Au cours du dernier trimestre, le portefeuille a été élargi grâce à deux acquisitions stratégiques de projets à Zollikon et Zurich Stettbach :



Zollikon – Rosenweg

ESG	4,9	Bâtiments	Emplacement
		5,0	4,7
Détails du projet	Loyer	Étage Propriété	
Appartements		14	
Surface habitable		1 135 m ²	
Surface commerciale		-	



Zurich – Stettbacherrain

ESG	5,0	Bâtiments	Emplacement
		5,0	4,9
Détails du projet	Loyer	Étage Propriété	
Appartements	30	-	
Surface habitable	1 840 m ²	-	
Surface commerciale	-	-	

PIPELINE DE PROJETS BIEN REMPLI

Liste restreinte août 2025 – entre 160 et 200 millions de CHF

Canton	District	Matrice WP Emplacement / Qualité du bien	Prix d'achat du terrain en millions de CHF	Utilisations Habitation / Commerce	Planification de la vente : loyer / STOWE	Développement de la surface résidentielle/co mmerciale en m ²	Off-/On- Market	Début des travaux prévu	Taux de rendement interne prévu
Zurich	Horgen	Bon / Bon	15 – 20	100% / 0%	0% / 100%	3 800 / 0	On-Market	2028	6,0 – 6,5%
Zurich	Zurich	Bon / Bon	50 – 60	100% / 0%	33% / 66%	6 500 / 0	On-Market	2029	5,5 – 6,0%
Zoug	Zoug	En cours	15 – 20	100% / 0%	0% / 100%	2 000 / 0	On-Market	2028	5,5 – 6,0%
Zurich	Wädenswil	En cours	15 – 20	66% / 33%	100% / 0%	2 000 / 1 000	On-Market	2028	5,5 – 6,0%
Zurich	Horgen	En cours	10 – 15	100% / 0%	0% / 100%	1 600 / 0	Off-Market	2028	6,0 – 6,5%
Zurich	Dielsdorf	En cours	10 - 15	100% / 0%	100% / 0%	2 600 / 0	Off-Market	2028	6,0 – 6,5%
Genève	Genève	En cours	30 - 35	100% / 0%	100% / 0%	3 100 / 0	On-Market	2029	5,5 – 6,0%
Fribourg	District de la Singine	En cours	15 - 20	100% / 0%	100% / 0%	2 300 / 0	Off-Market	2029	6,0 – 6,5%

STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Indicateurs cibles du portefeuille après la réalisation des projets

Energieträgermix (Wärme, modelliert)



- **La notation ESG de WP** évalue la durabilité des sites et des bâtiments.
- Gestion immobilière durable conformément aux **normes** KBOB/IPB
- Utilisation de **labels** spécifiques aux projets (Minergie, SNBS)
- Certificat CECB pour les immeubles achevés
- **Facteurs d'émission** selon Wüest Partner / **REIDA CO₂** – Référence :
 - Scope 1 : équivalents CO₂: 0,23 kg/CO₂ eq./m² E EBF par an
 - Scope 2 : équivalents CO₂: 1,66 kg/CO₂ eq./m² EBF par an
 - Scope 3 : équivalents CO₂: 1,07 kg/CO₂ eq./m² EBF par an
 - Scope 1-3 : équivalents CO₂: 2,96 kg/CO₂ eq./m² EBF par an
 - Taux de couverture selon AMAS: 100%

DONNÉES CLÉS CONCERNANT LA 26E ÉMISSION



volume cible

80 à 140 millions de CHF

Prix

CHF 159,6850 indicatif au 30.09.2025
(NAV de CHF 158,1040 au 30.06.2025 + 1 % = 159,6850)

Souscription minimale

100 000 CHF

Période de
souscription

28 août - 10 octobre 2025

Libération

20 octobre 2025

Commission
d'émission

1,0%

Numéro de valeur |
ISIN

34401187 / CH0344011876

NOUS NOUS RÉJOUISSONS DE VOTRE SOUSCRIPTION.

Nous vous invitons cordialement **à façonner** avec nous la **poursuite de la croissance de SDR.**

Grâce à votre investissement, vous bénéficierez non seulement d'un portefeuille **diversifié et très rentable**, mais vous contribuerez également activement au **développement durable et tourné vers l'avenir du logement** en Suisse. »

Seraina Investment Foundation

Stockerstrasse 34
CH – 8002 Zürich

info@serainainvest.ch
www.serainainvest.ch

Représentée par :
Seraina Invest AG
T +41 58 458 44 00



Ingo Bofinger FRICS

Directeur général
Seraina Investment Foundation

ingo.bofinger@serainainvest.ch
+41 58 458 44 41

AVERTISSEMENT : Le présent document a été rédigé avec soin et en toute bonne foi par la Seraina Investment Foundation (ci-après « SIF »). Toutefois, la SIF ne donne aucune garantie quant à son contenu et son exhaustivité et décline toute responsabilité pour les pertes résultant de l'utilisation de ces informations. Les opinions exprimées dans ce document sont celles de la SIF au moment de sa rédaction et peuvent être modifiées à tout moment sans préavis. Sauf indication contraire, tous les chiffres sont non audités. Ce document est fourni à titre informatif uniquement et est destiné à l'usage exclusif du destinataire. Il ne constitue ni une offre ni une recommandation de souscription ou d'acquisition de droits auprès de la SIF et ne dispense pas le destinataire de procéder à sa propre évaluation. Ce document ne peut être reproduit, en tout ou en partie, sans l'autorisation écrite de la SIF. Il s'adresse expressément aux institutions de prévoyance et autres institutions exonérées d'impôt ayant leur siège en Suisse, qui servent à la prévoyance professionnelle, ainsi qu'aux personnes qui gèrent des fonds de prévoyance et sont soumises à la surveillance de la FINMA. Tout placement comporte des risques, notamment ceux liés aux fluctuations de valeur et de rendement. Les rendements historiques et les scénarios des marchés financiers ne constituent aucune garantie pour les résultats actuels et futurs. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et des frais prélevés lors de l'émission et du rachat. Il n'est pas possible de garantir que la performance de l'indice de référence sera atteinte ou dépassée. L'émetteur des droits est le SIF. Il est particulièrement recommandé au destinataire de vérifier, le cas échéant avec l'aide d'un conseiller, la compatibilité des informations avec sa propre situation. Seuls le prospectus en vigueur ainsi que les statuts et règlements de la SIF font foi pour la souscription de droits. Le prospectus, les statuts, le règlement et les directives de placement ainsi que le rapport annuel actuel et les fiches d'information peuvent être obtenus gratuitement auprès de la SIF.